



Atream

RAPPORT

LOI ENERGIE CLIMAT

2025

Table des matières

1.	Introduction.....	3
1.1	Préface	3
1.2	Cadre réglementaire (Loi Energie-Climat, décret 2021-663)	4
1.3	Périmètre : entité, fonds, actifs immobiliers et non-immobiliers concernés	4
1.4	Objectif et portée du rapport.....	4
2.	Politique ESG et démarche d'investissement responsable	5
2.1	Intégration des critères ESG dans la stratégie d'investissement	5
2.2	Procédure de sélection et suivi ESG des actifs	6
2.3	Engagements réglementaires et labellisations	7
3.	Politique d'exclusions	11
3.1	Analyse des actifs exposés aux combustibles fossiles.....	11
3.2	Politique d'exclusion ou de désinvestissement éventuelle.....	11
4.	Stratégie climat et alignement avec l'Accord de Paris	12
4.1	Objectifs de décarbonation (fonds, actifs immobiliers)	12
4.2	Méthodologie (CRREM, SBTi)	12
5.	Risques ESG : analyse des risques climatiques.....	16
5.1	Stratégie de suivi et d'adaptation des fonds immobiliers face aux risques climatiques	16
5.2	Analyse de l'exposition du parc aux aléas climatiques	18
5.3	Risques de transition (réglementation, technologie, marché).....	19
6.	Taxonomie Européenne	20
6.1	Méthodologie	20
6.2	Eligibilité	20
6.3	Alignement	21
6.4	Part des investissement éligibles et alignés	22
7.	Biodiversité et gestion des impacts naturels	22
7.1	Mise en place d'une stratégie biodiversité	22
7.2	Suivi des critères de biodiversité.....	23
8.	Moyens et ressources ESG	24
8.1	Mobilisation des parties prenantes.....	24
8.2	Plateforme et outils (Deepki, CRREM, logiciel de suivi)	26



8.3	Audit, plans de travaux, rénovation énergétique	27
9.	Gouvernance ESG et engagement.....	27
9.1	Dispositif de gouvernance (comité ESG, reporting)	27
9.2	Politique de vote	28
10.	Concluision	30



Executive Summary

La rédaction de ce présent rapport intervient dans le cadre d'une réponse réglementaire à la Loi Energie Climat, LEC Art. 29. Ce rapport va notamment traiter des sujets suivants :

- La stratégie ESG renforcée indiquant les jalons lui permettant d'atteindre ses objectifs ;
- Le renforcement de l'obligation de moyen d'Atream, via l'ancrage de sa stratégie ESG (engagement des parties prenantes recrutement, formations, intégration et sensibilisation des équipes) et la formalisation ou revue de documents structurants (Charte d'Investissement Responsable, reporting PRI).

1. Introduction

1.1 Préface

Chez **Atream**, nous considérons que l'immobilier, lorsqu'il est pensé dans une logique de transformation durable, peut devenir un véritable levier d'impact environnemental, territorial et sociétal. Cette conviction nous guide au quotidien dans notre manière d'investir, de développer et de valoriser des actifs au cœur des territoires et des usages, en particulier dans le secteur de l'**Hospitality**, au croisement du tourisme, des services et de l'ancrage local.

Depuis notre création en 2008, nous avons placé l'innovation et la spécialisation au centre de notre stratégie. Le lancement d'**Atream Hôtels** en 2016, première SCPI dédiée à l'hôtellerie en Europe, a marqué une étape forte dans notre volonté de proposer des solutions d'investissement différenciantes, résilientes et adaptées aux transformations structurelles du secteur immobilier.

Nous agissons en cohérence avec notre **raison d'être** : « *Forts de notre vision entrepreneuriale et de notre savoir-faire dans la transformation de l'Hospitality, nous nous engageons auprès de nos parties prenantes à construire et accompagner des projets impactants et durables, au service notamment de l'industrie touristique.* » Cet engagement irrigue l'ensemble de nos décisions et oriente la manière dont nous abordons les enjeux ESG.

Notre approche est fondée sur un **réalisme opérationnel**, un **pragmatisme économique** et une **mesure concrète de l'impact**. Nous visons des résultats durables, fondés sur des données, des trajectoires crédibles et une transparence renforcée. C'est cette posture qui guide notre action ESG, structurée autour de la signature des **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)**, de la labellisation **ISR** de plusieurs fonds, et de l'alignement progressif avec les cadres de référence européens (SFDR, Taxonomie, ...).

Au-delà des performances environnementales et climatiques, nos investissements dans le secteur du **tourisme durable** participent activement à la **revitalisation économique des territoires**, en soutenant l'emploi local, en renforçant l'attractivité des destinations et en valorisant des patrimoines souvent sous-exploités. Cette contribution territoriale fait partie intégrante de notre vision de long terme et de notre responsabilité d'investisseur.

Ce **rapport Loi Énergie-Climat 2025** illustre cette démarche : il rend compte des actions menées, des progrès réalisés, et des leviers activés pour contribuer activement à la transition écologique, tout en assurant la pérennité des actifs et la création de valeur pour l'ensemble de nos parties prenantes.



1.2 Cadre réglementaire (Loi Energie-Climat, décret 2021-663)

Ce rapport est établi en application de l’**article 29 de la Loi Énergie-Climat** du 8 novembre 2019 et du **décret n° 2021-663** du 27 mai 2021. Ce dispositif renforce les obligations de transparence des acteurs financiers en matière d’environnement, de climat et de biodiversité, dans la continuité du règlement européen **SFDR** (2019/2088) et du **règlement Taxonomie** (UE 2020/852).

Astream présente ici sa politique ESG, la stratégie climat, les risques climatiques auxquels les investissements sont exposés, ainsi que leur contribution à la préservation de la biodiversité. Une évaluation de l’**éligibilité** et l’**alignement** des investissements à la taxonomie verte européenne est présentée.

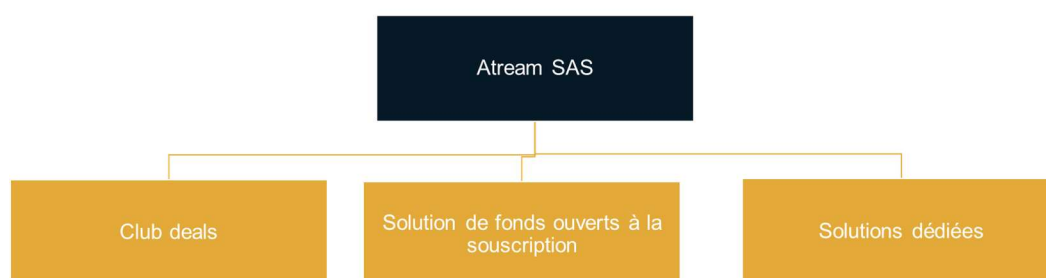
L’objectif est de permettre aux investisseurs et aux parties prenantes d’accéder à une information claire, standardisée et vérifiable sur les impacts environnementaux et climatiques des décisions d’investissement.

1.3 Périmètre : entité, fonds, actifs immobiliers et non-immobiliers concernés

Ce rapport couvre l’ensemble des **véhicules d’investissement gérés** par Astream à la date de clôture de l’exercice 2024, incluant notamment les **SCPI**, **OPCI**, **fonds dédiés**, et **mandats institutionnels**. Il porte à la fois sur les actifs détenus en direct et ceux indirectement via des participations dans des véhicules ou clubs deals immobiliers.

Le périmètre inclut les actifs situés en France comme à l’étranger, dès lors qu’ils sont significatifs au regard des enjeux environnementaux, sociaux et climatiques couverts par la réglementation. Les données agrégées intègrent les informations disponibles à fin 2024, selon les meilleures pratiques du marché, tout en tenant compte des limites d’accès à certaines données extra-financières (notamment pour les actifs détenus en quote-part).

La présente publication suit la structure attendue par le **décret 2021-663**, le **guide de l’ADEME**, et les recommandations de l’**AMF**. Elle répond également aux exigences du **règlement SFDR**, notamment en matière de reporting sur les principales incidences négatives (PAI) et sur l’alignement à la **taxonomie verte**.



1.4 Objectif et portée du rapport

En tant que **signataire des Principes pour l’Investissement Responsable (PRI)** depuis 2021, Astream s’est engagée à intégrer de manière systématique les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses processus d’analyse, de sélection, de gestion et de gouvernance de ses



actifs. Cet engagement se traduit par une volonté affirmée de contribuer à la transition énergétique, de limiter les impacts sur la biodiversité, et de promouvoir une gestion responsable de son patrimoine.

Dans cette perspective, le présent rapport vise à rendre compte de la mise en œuvre opérationnelle de ces engagements, en conformité avec les exigences définies par le **décret n° 2021-663** relatif à l'article 29 de la Loi Énergie-Climat. Il s'inscrit également dans le prolongement des objectifs de la **Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC)** et des référentiels européens en matière de finance durable (SFDR, Taxonomie).

Plus concrètement, ce rapport a pour ambition de :

- Présenter la stratégie climatique d'Atream et les engagements pris pour la mise en place de trajectoires de **réduction des émissions de gaz à effet de serre** associées à ses portefeuilles ;
- Décrire l'approche de gestion des **risques climatiques**, tant physiques que de transition, appliquée aux actifs détenus ;
- Évaluer la **contribution des investissements** à la transition écologique via leur **éligibilité et alignement à la taxonomie européenne** ;
- Mettre en lumière les démarches engagées en faveur de la **préservation de la biodiversité** et de la **réduction de l'artificialisation des sols** ;
- Partager les **indicateurs de suivi ESG**, les moyens humains et techniques mobilisés, ainsi que les résultats obtenus sur l'exercice écoulé.

2. Politique ESG et démarche d'investissement responsable

2.1 Intégration des critères ESG dans la stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement d'Atream repose sur la conviction que la création de valeur durable passe par une intégration structurée, mesurable et opérationnelle des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Cette approche permet de piloter les risques de long terme tout en saisissant les opportunités offertes par la transition vers une économie plus sobre et inclusive.

L'intégration ESG est encadrée par des documents de référence, notamment :

- Une **charte d'investissement responsable ESG** précisant les principes directeurs du groupe ;
- Un rapport **RSE/ESG**
- Une **politique d'exclusion**, visant à exclure certains secteurs ou pratiques non alignés avec les engagements d'Atream.

Les actifs sous gestion sont évalués et suivis à l'aide d'une **grille d'analyse dédiée**, qui peut être :

- Une **grille ESG interne**, déployée de manière transversale sur l'ensemble des portefeuilles pertinents ;
- Et/ou une **grille ISR spécifique**, conforme aux exigences du label ISR immobilier, pour les fonds labellisés.

Ces grilles permettent un **suivi structuré des performances ESG**, à travers des indicateurs concrets et comparables (énergie, confort, mobilité, gestion des déchets, gouvernance du site, etc.), facilitant l'élaboration de plans d'action ciblés.



La démarche est soutenue par des **ressources humaines dédiées**, à travers une Direction ESG intégrée au comité de direction, une équipe dédiée aux missions ESG, des référents dans les équipes de gestion et une gouvernance impliquant les différentes parties prenantes. Par ailleurs, la dynamique de **labellisation des fonds** (notamment via le label ISR) renforce l'alignement des stratégies avec les meilleures pratiques du marché.

Enfin, les engagements d'Atream s'inscrivent dans une logique de contribution aux **Objectifs de Développement Durable (ODD)** des Nations Unies, en particulier :



2.2 Procédure de sélection et suivi ESG des actifs

Chez Atream, l'ESG est pleinement intégré aux **procédures d'investissement et de désinvestissement**, garantissant que les enjeux de durabilité sont systématiquement pris en compte dans l'analyse, la prise de décision et la gestion des actifs.

Dès la phase de pré-acquisition, l'actif fait l'objet d'une **évaluation ESG approfondie**, appuyée par une **grille d'analyse dédiée** (grille ESG interne et/ou grille ISR pour les fonds labellisés). Cette évaluation couvre un large spectre de thématiques, incluant notamment la performance environnementale (énergie, carbone, déchets, mobilité), la gouvernance du site, mais aussi les **critères sociaux**, qui sont suivis avec une attention particulière dans les secteurs de l'hôtellerie et du tourisme. Ces critères incluent les engagements sociaux des locataires, l'accessibilité des espaces et l'inclusivité des services proposés aux usagers.

Dans le cadre des investissements en **private equity immobilier ou touristique**, cette démarche est étendue au niveau de la société ciblée : l'évaluation ESG s'intéresse alors à la stratégie globale de l'entreprise, sa gouvernance, ses pratiques sociales et environnementales, ainsi qu'à son alignement avec les valeurs d'Atream. Des engagements ESG spécifiques pourraient aussi être formalisés contractuellement avec les partenaires, notamment dans les pactes d'actionnaires ou lettres d'intention.

Lors du **comité d'investissement**, les analyses ESG sont systématiquement présentées, avec une appréciation des impacts potentiels sur la performance extra-financière, la résilience des actifs, leur alignement avec les objectifs des fonds et leur contribution aux engagements réglementaires (SFDR, taxonomie verte, label ISR).

Une fois en portefeuille, les actifs font l'objet d'un **suivi annuel structuré**, à l'aide des grilles d'évaluation ESG et/ou ISR. Ce suivi permet de piloter la trajectoire d'amélioration, en lien avec des **plans d'actions opérationnels** élaborés en collaboration avec les parties prenantes externes telles que les gestionnaires techniques, les exploitants et locataires. Cette approche vise à générer une performance extra-financière mesurable dans le temps, y compris sur les dimensions sociales.

Pour garantir la qualité et la fiabilité du dispositif d'évaluation, Atream a mis en place un **système de contrôle à deux niveaux** :

- Un **contrôle de niveau 1** réalisé de manière exhaustive par la **Direction ESG**, qui vérifie la conformité des évaluations, la cohérence des plans d'amélioration et le suivi des indicateurs ;
- Un **contrôle de niveau 2** mené par la **fonction Conformité**, selon une méthode d'échantillonnage, qui vise à assurer l'indépendance et la robustesse du dispositif dans le respect des exigences réglementaires et de labellisation.

Cette gouvernance ESG renforcée permet à Atream de sécuriser ses décisions, de renforcer la transparence vis-à-vis des investisseurs et de déployer une stratégie d'investissement réellement responsable.

2.3 Engagements réglementaires et labellisations

Atream structure son approche ESG autour de référentiels reconnus, afin d'assurer la **transparence**, la **comparabilité** et la **mesurabilité** des engagements pris. Ces démarches se déploient tant au niveau des **fonds** qu'à celui des **actifs immobiliers**, et sont renforcées par une stratégie réglementaire conforme aux exigences européennes (SFDR et Taxonomie).

Engagements réglementaires et labélisation des fonds :

Plusieurs fonds gérés par Atream sont labellisés ou engagés dans un processus de labellisation **ISR immobilier**, label public français créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances qui atteste de la qualité de l'intégration ESG dans les processus d'investissement. Le label repose sur :

- Une stratégie d'investissement axé sur les enjeux ESG applicable au portefeuille candidat au label ;
- Une grille d'analyse ESG structurée et adaptée à chaque typologie d'actif ;
- Des critères d'exclusion sectorielle ;
- Un plan de progrès ESG formalisé sur 3 ans pour chaque actif ;
- Un engagement de transparence renforcé.

Au 31/12/2024, 7 fonds sont labélisés ISR, représentant 42% des encours des fonds classés au sens au règlement SFDR (article 6, 8 et 9)

En parallèle, l'ensemble des fonds fait l'objet d'une **classification SFDR**, conformément au **règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)**. Atream développe une stratégie active sur les fonds classés **article 8 et 9 SFDR**, intégrant à la fois des objectifs financiers et des **caractéristiques environnementales et sociales**. Ces fonds visent :

- Une amélioration mesurable des performances ESG des actifs et le cas échéant (article 8 « hybride » ou 9) un critère de contribution positive de durabilité (critère explicite, quantifiable et mesurable) ;



- L'intégration systématique d'une grille ESG et/ou ISR dans les décisions d'investissement ;
- La prise en compte des **Principaux Impacts Négatifs (PAI)**;
- Un suivi renforcé via des contrôles internes à deux niveaux.

Ces fonds peuvent également s'appuyer sur une démarche de labellisation ISR, contribuant à crédibiliser et structurer leur trajectoire durable.

Chez Astream, selon les engagements du fonds (Article 8 « hybride » ou 9), la durabilité des actifs peut reposer sur ces deux thématiques :

Durabilité environnementale :

- Présence d'un **label de durabilité** des actifs (HQE, BREEAM, LEED)
- **Alignement** à la taxonomie européenne

Durabilité sociale : la thématique commune est « **Favoriser la cohésion et l'intégration sociale** » et peut se décliner selon le fonds avec un suivi des critères suivants :

- **Dynamisme des territoires** : Partenariats avec commerces et fournisseurs locaux pour développement d'une économie de territoire ; création et soutien d'emplois locaux.
- **Egalité des chances** : formation du personnel ; ratios de femmes managers et satisfaction des collaborateurs.
- **Bien Vieillir** : Lutte contre l'isolement dans le développement d'activités et de services sur site, confort des personnes âgées.

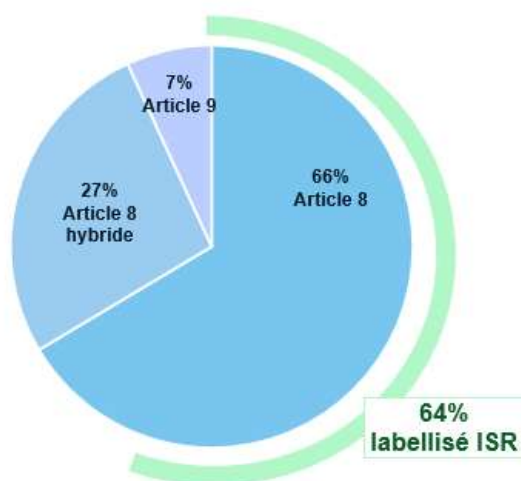


Etat des lieux des fonds d'Atream selon SFDR/ label ISR

Fonds	Date de création du fonds	Articles SFDR	Minimum d'investissement durable	Label
BCL IMMO INVEST	2018	Article 8	-	-
DE EEMHOF INVEST	2019	Article 8	-	-
DE HAAN INVEST	2018	Article 8	-	-
FIFV GRANDS CRUS CLASSE SELECTION	2016	Article 6	-	-
OPCI FIREF	2017	Article 6	-	-
OPCI LES ARCS MALGOVERT	2019	Article 8	-	-
OPCI VIQR	2021	Article 6	-	-
OPCI VALOR / VANTAGE	2017	Article 6	-	-
OPCI DELTA LOISIRS EVASION	2013	Article 8 hybride	40% minimum d'investissement durable social	-
SAS PASTEL PERFORMANCE	2022	Article 9	100% d'investissement durable social	-
SAS PERFORMANCE TOURISME	2022	Article 8	-	-
SAS DELTA PORT-ZELANDE	2016	Article 8	-	-
SAS HOTELS ET RESIDENCES DEVELOPPEMENT	2017	Article 8	-	-
SCI ARCS PANORAMA INVEST	2019	Article 8	-	-
SCI ATREAM EURO HOSPITALITY	2019	Article 8	-	ISR
SCI ATREAM GARDEN INVEST	2021	Article 8	-	ISR
SCI CANOPEE INVESTISSEMENT	2021	Article 8	-	ISR
SCI COMMUNITY INVEST	2021	Article 9	100% d'investissement durable env.	ISR
SCI WINLIT	2018	Article 8	-	-
SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR	2015	Article 8 Hybride	30% minimum d'investissement durable env.	ISR
SCPI ATREAM HÔTELS	2016	Article 8	-	ISR
SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO	2015	Article 8	-	-
SCPI TOURISME ET LITTORAL	2020	Article 6	-	-
SC GENERATION IMMO	2023	Article 8	50% minimum d'investissement durable social	ISR
SAS CASA INVEST	2023	Article 8	30% minimum d'investissement durable social	-



Au 31/12/2024, les fonds article 8 et 9 d'Atream représentant 54% du périmètre total d'Atream. Cette poche comprend une part importante de fonds avec un durabilité minimale variant de 30% à 100% soit sur la durabilité environnementale, soit sur la durabilité sociale. La répartition de la poche selon la catégorisation du règlement SFDR est représentée de la manière suivante :



Taxonomie Européenne

Atream s'engage dans une démarche de transparence progressive sur les informations relatant de **l'éligibilité et l'alignement à la taxonomie verte européenne**, en particulier sur les activités immobilières éligibles telles que l'acquisition et la propriété des bâtiments.

L'évaluation s'appuie sur :

- La performance énergétique des bâtiments (DPE, seuils de consommation),
- Les émissions de gaz à effet de serre,
- Les critères techniques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique,
- Le respect des garanties minimales (droits humains, fiscalité, gouvernance).

Labellisation des actifs immobiliers

Atream veille également à la **labellisation des actifs eux-mêmes**, en fonction de leur typologie, de leur usage et de leur potentiel d'amélioration. Cette reconnaissance externe renforce la valeur d'usage, la performance ESG et la transparence vis-à-vis des parties prenantes.

Parmi les principales certifications recherchées :

- **BREEAM, HQE ou LEED**, selon les standards environnementaux en vigueur sur les marchés concernés (construction, rénovation, exploitation) ;
- Le **label Clef Verte**, destiné aux établissements touristiques (hôtels, résidences de tourisme, campings), valorise les démarches responsables en matière de gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets, de sensibilisation client, et d'engagement sociaux.



3. Politique d'exclusions

L'engagement d'Atream en faveur d'un investissement responsable se traduit par une politique rigoureuse d'exclusion des secteurs ou pratiques jugés non conformes à ses valeurs et aux grands principes du développement durable. Cette démarche, formalisée dans la **charte d'investissement durable** de la société, s'applique à l'ensemble des véhicules d'investissement gérés.

3.1 Analyse des actifs exposés aux combustibles fossiles

Atream réalise une **évaluation systématique** des expositions **directes** à l'industrie des combustibles fossiles dans les phases de sélection et d'analyse des investissements. Cette analyse vise à identifier toute présence significative d'actifs ou de locataires dont l'activité principale serait liée :

- À l'exploration, l'extraction ou la production de charbon, de pétrole ou de gaz naturel,
- Au raffinage, à la transformation ou à la distribution de ces ressources.

À ce jour, les portefeuilles sous gestion ne présentent **aucune exposition directe** à ces activités. Cette absence est le résultat d'une stratégie d'allocation ciblée, orientée vers des secteurs plus compatibles avec les trajectoires de transition énergétique, notamment l'immobilier de tourisme ou tertiaire.

3.2 Politique d'exclusion ou de désinvestissement éventuelle

Dans sa charte d'investissement durable, Atream définit une **liste d'exclusions normatives et sectorielles** qui guide ses choix d'investissement. Elle vise à garantir la cohérence entre la stratégie ESG de la société et les valeurs fondamentales promues au niveau international.

Exclusions normatives

Atream exclut de son univers d'investissement ISR tout projet ou entité ne respectant pas les grands cadres internationaux, en particulier :

- Les **10 principes du Pacte mondial des Nations Unies**,
- La **Déclaration universelle des droits de l'homme**,
- Les conventions fondamentales de l'**Organisation Internationale du Travail (OIT)**, notamment contre le travail des enfants,
- La **Déclaration de Rio** sur l'environnement et le développement durable,
- La **Convention des Nations Unies contre la corruption**.

Exclusions sectorielles

La société de gestion écarte également tout investissement direct ou indirect dans les activités ou secteurs suivants, jugés incompatibles avec les principes de l'investissement socialement responsable :

- Les positions figurant sur des listes d'exclusion reconnues (telles que les juridictions à haut risque du GAFI ou les entités soumises à des sanctions internationales),



- Les **armes controversées**, telles que les armes à sous-munitions, les mines antipersonnel, ou les armes chimiques et biologiques,
- Le **clonage humain**.
- Enfin, Aream **exclut explicitement les investissements directs** dans les secteurs suivants :
- Les **énergies fossiles** (production, exploration, distribution),
- La **production de tabac**,
- La **production ou commercialisation de contenus pornographiques**.

Cette politique s'applique à tous les fonds gérés, avec une attention renforcée pour ceux relevant du cadre **SFDR article 8 ou 9** et pour les fonds labellisés **ISR**. Elle constitue un pilier de la stratégie ESG d'Aream, garantissant une sélection responsable des actifs et une orientation claire vers une économie plus responsable.

4. Stratégie climat et alignement avec l'Accord de Paris

4.1 Objectifs de décarbonation (fonds, actifs immobiliers)

Aream s'engage à définir dans l'année des objectifs quantitatifs significativement engageant en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et/ou de la consommation énergétique des actifs immobiliers sous gestion. Cet engagement vise à renforcer le pilotage environnemental des portefeuilles, en cohérence avec les principes de transparence, de progression continue et de redevabilité portée par l'article 29 de la Loi Énergie-Climat.

Les ambitions pourraient s'appuyer sur une ou plusieurs approches reconnues, permettant d'objectiver les trajectoires de performance environnementale dans le temps. Deux cadres méthodologiques complémentaires pourraient être mobilisés :

- Une **trajectoire de décarbonation** fondée sur un référentiel reconnu par les acteurs du secteur, permettant de situer chaque actif par rapport aux seuils compatibles avec les objectifs climatiques européens (CRREM) ;
- Une **trajectoire de performance énergétique** en lien avec les exigences réglementaires et les benchmarks européens, permettant une évaluation comparative de l'efficacité énergétique des actifs.

Cette dynamique viserait à renforcer la cohérence entre la stratégie ESG d'Aream, les obligations réglementaires (notamment le Décret Tertiaire) et les référentiels de marché (taxonomie verte, SFDR, etc.). Elle s'inscrirait également dans une logique de mobilisation opérationnelle, en lien avec les équipes de gestion d'actifs et les parties prenantes techniques.

Le cadre précis, le périmètre des actifs concernés et la méthode de suivi feront l'objet d'une formalisation au cours des prochains mois.

4.2 Méthodologie (CRREM, SBTi)

Afin d'assurer une trajectoire de performance environnementale crédible et pilotable, Aream s'appuie sur une **méthodologie rigoureuse pour le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre** des actifs immobiliers. Cette démarche repose sur trois piliers



complémentaires : la collecte de données, l'harmonisation méthodologique, et l'implication des parties prenantes.

Suivi des consommations énergétiques via la plateforme Deepki

Atream a déployé la plateforme Deepki pour assurer une collecte, une centralisation et un suivi continus des données de consommation énergétique (électricité, gaz, eau, etc.) de ses actifs immobiliers. Cette solution permet une **remontée automatisée des données réelles** via les fournisseurs d'énergie ou les exploitants, et offre une visualisation opérationnelle des consommations à l'échelle de chaque actif ou portefeuille. Ces données constituent la base du pilotage de la performance énergétique et de la conformité réglementaire, notamment vis-à-vis des exigences du Décret Tertiaire.

Lorsque les données réelles ne peuvent pas être remontées, une méthodologie d'estimation rigoureuse est mise en œuvre afin de compléter les jeux de données et d'éviter les biais d'analyse. Trois approches complémentaires sont mobilisées, selon les cas de figure :

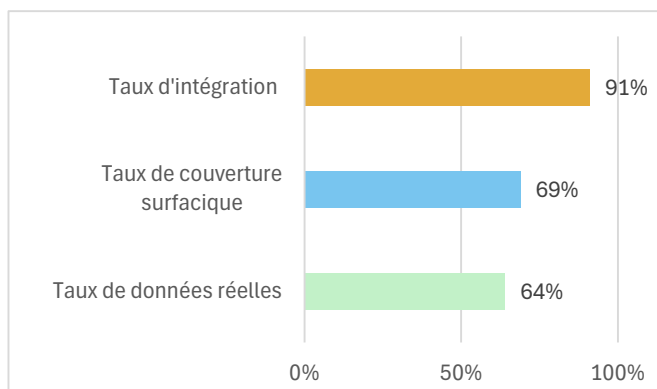
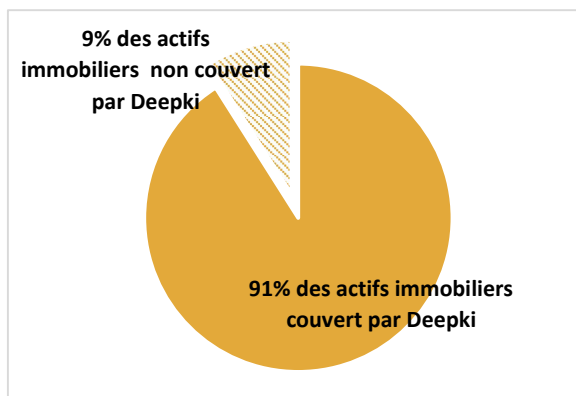
- **Gap filling** : estimation par modèle statistique à partir des données disponibles sur d'autres périodes (approche mensuelle ou par compteur). Cette méthode est utilisée si la couverture des données de consommations propriétaire dépasse 90%.
- **Extrapolation** : à partir de données partielles issues d'autres usages ou zones fonctionnelles similaires au sein du même actif. Cette méthode est utilisée si la couverture des données de consommation locataire dépasse 30% ;
- **Benchmark** : par comparaison avec des actifs similaires en termes de typologie, usage ou taille, dans la même zone géographique. Cette méthode est utilisée si la donnée existante n'est pas suffisante pour les autres méthodes citées plus haut (gap filling et extrapolation)

L'ensemble de ces approches permet de maintenir un **suivi énergétique le plus exhaustif possible**, même dans les situations de données incomplètes, tout en assurant la **traçabilité et la transparence des hypothèses retenues**.

En complément, des **outils comparatifs reconnus** sont utilisés pour situer la performance énergétique et carbone des actifs par rapport aux standards du marché. Atream s'appuie notamment sur les benchmarks développés par **l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** ainsi que les référentiels internes de Deepki, permettant une évaluation cohérente et sectorielle de la performance environnementale.

À date, les données remontées de Deepki sur la poche immobilière se présentent comme suit :





Un cadre méthodologique unifié

Afin de renforcer la cohérence et la comparabilité de ses analyses ESG, Atream a mis en place un **cadre méthodologique unifié** applicable à l'ensemble de ses fonds et actifs immobiliers. Ce cadre repose sur des principes partagés de calcul, de hiérarchisation des données et de consolidation, assurant une approche homogène dans le temps et entre les différents véhicules d'investissement.

Trois piliers structurent ce cadre :

- **Un référentiel de calcul commun** utilisé pour l'ensemble des indicateurs de performance énergétique et carbone, facilitant le suivi agrégé des portefeuilles ;
- **Une hiérarchie d'usage des données**, qui privilégie les données réelles (remontées via Deepki ou directement par les exploitants) lorsque disponibles, avec des méthodes d'estimation prudentes et documentées en cas d'absence ;
- **Un format homogène de traitement et de consolidation** des données à chaque échelle (actif, fonds, société de gestion), facilitant la production de reporting réglementaire et extra-financier.

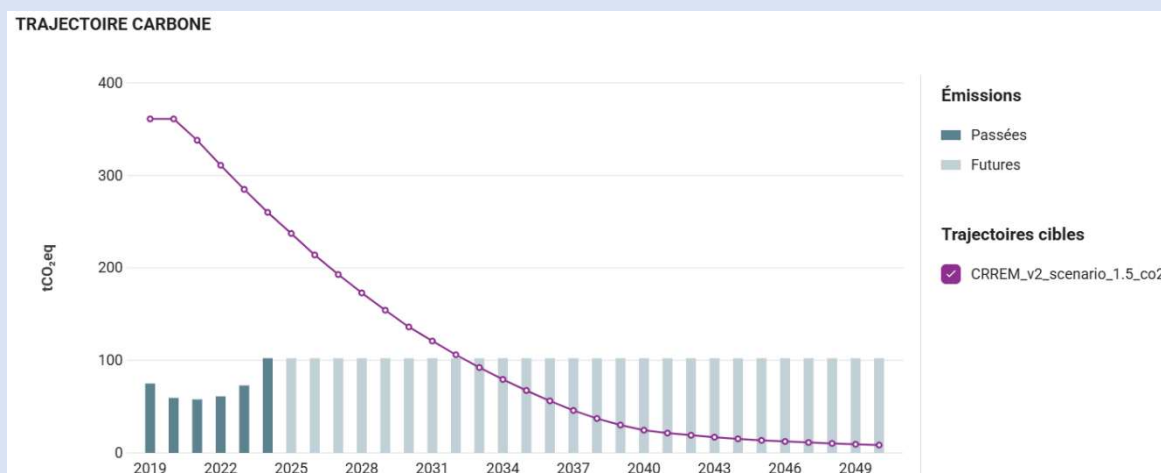
Dans ce cadre, Atream a intégré la méthodologie **CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)**, reconnue par le secteur immobilier comme référence pour l'évaluation des risques de transition liés au changement climatique. Cette méthode, alignée sur les **objectifs climatiques de l'Accord de Paris** et cohérente avec les standards de la **SBTi (Science Based Targets initiative)**, permet de comparer la performance carbone d'un actif à des trajectoires de décarbonation sectorielles compatibles avec une limitation du réchauffement climatique bien en dessous de 2 °C.

L'usage de cette méthodologie structurée présente plusieurs bénéfices :

- Il **renforce la comparabilité** entre les actifs, les fonds et les millésimes d'investissement, en s'appuyant sur des hypothèses communes et partagées ;
- Il **simplifie les reportings réglementaires et volontaires**, notamment au titre de l'article 29 LEC, du label ISR, du SFDR, et des obligations de reporting climat, en structurant un langage commun ;
- Il facilite la **communication aux investisseurs** et parties prenantes (rapports annuels, rapports de gestion, conseils de surveillance, assemblées générales, reporting ad hoc), en assurant la cohérence des indicateurs et des messages ;

- Il constitue un **socle robuste pour la définition future d'objectifs carbone ou énergie**, en garantissant la stabilité méthodologique nécessaire à leur suivi dans le temps.
Ce cadre méthodologique constitue ainsi un levier essentiel pour renforcer la crédibilité, l'efficacité et la transparence de la stratégie ESG d'Atream.

Cas de la SCI Community Invest :



Source : Deepki Ready

Un travail d'évaluation de la trajectoire carbone a été mené sur le SCI Community Invest, fonds classé article 9, avec une durabilité environnementale et aligné à la taxonomie européenne.

Le graphique ci-dessous illustre la trajectoire des émissions de gaz à effet de serre (en KgCO₂e/m²) de l'actif de Community (actif unique du fonds), comparée au seuil de décarbonation défini par le référentiel **CRREM** (Carbon Risk Real Estate Monitor), aligné sur un scénario de réchauffement limité à **1,5°C**. La courbe violette représente les émissions maximales à ne pas dépasser chaque année pour rester compatible avec cet objectif climatique.

Les barres foncées montrent les **émissions historiques**, les barres claires les **émissions projetées**, calculées en fonction du mix énergétique local, selon la méthode dite location-based. Les émissions sont estimées à partir des consommations énergétiques, traduites en équivalent carbone via un **coefficient de conversion carbone** propre à chaque type d'énergie (électricité, gaz, etc.), conformément aux facteurs d'émissions réglementaires (méthode « location-based »).

Mobilisation des parties prenantes

Chez Atream, la **mobilisation des parties prenantes** est un pilier de la mise en œuvre de sa stratégie ESG. Convaincue que la performance extra-financière d'un actif dépend autant de sa conception que de son usage au quotidien, Atream déploie une **démarche d'accompagnement active, volontaire et structurée** à destination de l'ensemble des parties prenantes – exploitants, locataires, gestionnaires et partenaires locaux – pour ancrer les enjeux ESG dans les pratiques opérationnelles.

Cette mobilisation s'inscrit à la fois :

- dans un cadre **réglementaire** (Décret Tertiaire, SFDR),
- dans le respect des **exigences des labels**, notamment le **label ISR immobilier**,



- mais aussi dans une logique de **bonnes pratiques volontaires**, en cohérence avec la raison d’être d’Atream et sa volonté de promouvoir une gestion responsable et engagée.

Concrètement, cette démarche repose sur plusieurs leviers :

L’accompagnement des exploitants et locataires via des échanges réguliers, des outils pédagogiques, des formations ciblées et, lorsque possible, des contractualisations d’objectifs ESG. Cet accompagnement est particulièrement structuré pour les actifs hôteliers et touristiques, où la performance énergétique et les critères sociaux sont étroitement liés à l’exploitation.

- La mise en place progressive, et à terme la **généralisation des “comités verts”**, instances de dialogue réunissant Atream et les locataires - exploitants autour du suivi des performances ESG et de la co-construction des plans d’action ;
- La **diffusion de guides de bonnes pratiques ESG** à l’attention des locataires et des gestionnaires, afin de favoriser l’adoption de gestes vertueux et de rendre accessibles les enjeux techniques ;
- Une **dynamique de collecte et de partage des données**, dans une logique de réciprocité : Atream soutient les exploitants dans la mise en œuvre des obligations (ex. décret tertiaire), et en retour, ceux-ci sont incités à transmettre des données de consommation, sociales ou opérationnelles, essentielles à l’analyse ESG ;
- Une **capitalisation structurée des bonnes pratiques** à l’échelle des fonds, permettant d’illustrer les démarches engagées auprès des parties prenantes externes (investisseurs, conseils de surveillance, AG) ;
- Le **renforcement des équipes ESG internes**, en appui aux fonctions d’investissement, de gestion et de contrôle, pour garantir la transversalité et l’efficacité du dialogue avec les parties prenantes.

Cette approche collaborative renforce la **qualité des données environnementales et sociales** intégrées dans les outils de suivi (notamment via Deepki), alimente le **cadre méthodologique unifié** (CRREM, Deepki Index, OID...) et soutient les ambitions d’Atream en matière de **reporting, de labellisation et de définition de trajectoires de décarbonation**.

5. Risques ESG : analyse des risques climatiques

5.1 Stratégie de suivi et d’adaptation des fonds immobiliers face aux risques climatiques

Cartographie des risques climatiques (niveau fonds)

Une **cartographie des risques climatiques** est actuellement mise en œuvre à l’échelle du portefeuille géré par Atream.

Elle vise à identifier les actifs exposés aux aléas physiques du changement climatique (canicule, inondation, submersion marine, retrait-gonflement des argiles, etc.) en croisant plusieurs paramètres :

- La localisation géographique,



- La typologie des actifs,
- Leur niveau d'exposition à différents aléas,
- Leur sensibilité économique à ces aléas.

Chaque actif se verra ainsi attribuer une **note de vulnérabilité** combinant l'intensité des aléas et l'impact financier estimé. Cette cartographie permettrait de hiérarchiser les actifs par niveau de criticité et de prioriser les besoins d'approfondissement.

Un **seuil de vulnérabilité initial** pourrait être défini, au-delà duquel un audit détaillé serait préconisé.

Audit climatique approfondi et gestion des risques (niveau actif)

Pour les actifs identifiés comme potentiellement exposés à certains aléas climatiques, une **cartographie des risques physiques** est conduite afin de repérer les principales zones de vulnérabilité. Lorsque des expositions significatives sont relevées, un **audit climatique approfondi** pourrait être mené afin d'analyser de manière plus fine les caractéristiques du bâti, son environnement immédiat, et ses conditions d'exploitation. Cette analyse permettrait de qualifier plus précisément les vulnérabilités et d'établir une **note de risque ajustée**.

Dans les cas où un **seuil de vulnérabilité** est atteint — sur la base de critères techniques ou opérationnels — des **plans d'action adaptés** pourraient être envisagés. Ces plans viseraient à réduire l'exposition de l'actif aux aléas climatiques tout en garantissant la continuité de l'exploitation.

Les mesures pourraient inclure, selon les cas :

- Des **aménagements techniques de protection du bâti**, comme la mise en place de protections contre les inondations, la sécurisation des installations techniques, l'adaptation des matériaux aux vagues de chaleur ou encore l'amélioration de la ventilation naturelle ;
- Des **actions en faveur du maintien de l'usage** et du confort des bâtiments, en particulier pour les actifs hôteliers, avec par exemple l'amélioration du confort thermique ou la relocalisation de certains espaces dans des zones moins exposées.

Ces mesures pourraient être intégrées à un **plan d'investissement technique (CAPEX)** modulé en fonction de la criticité du risque, des arbitrages budgétaires et de la stratégie patrimoniale des fonds. Ce seuil de vulnérabilité constituerait ainsi un **point de déclenchement structurant** pour prioriser les investissements de résilience à l'échelle du portefeuille.

Parallèlement, des **procédures de gestion des risques climatiques** pourraient être élaborées afin d'organiser les réponses opérationnelles en cas d'événements extrêmes (vagues de chaleur, inondations, sécheresse, etc.), et d'assurer une coordination efficace entre les gestionnaires, exploitants, utilisateurs et administration locale .

Enfin, cette démarche pourrait articulée avec les exigences de **conformité à la taxonomie européenne** et du **décret tertiaire**, qui impliquent une meilleure résilience des actifs face aux risques physiques. Le dispositif mis en place permettrait de consolider les actions d'adaptation au changement climatique dans une logique cohérente avec les obligations réglementaires et les exigences de reporting extra-financier (SFDR, labels ISR, etc.).



Consolidation stratégique et suivi (niveau fonds)

Les résultats issus des audits et des plans d'action pourraient être **agrégés à l'échelle des fonds**, permettant :

- De structurer une vision consolidée du risque climatique,
- De faciliter le suivi des actions engagées,
- D'alimenter les reportings réglementaires (article 29 LEC, SFDR, etc.),
- D'améliorer la communication auprès des parties prenantes (investisseurs, conseils de surveillance, comités ...).

Cette consolidation stratégique favoriserait une meilleure articulation entre les enjeux climatiques, les obligations réglementaires et les décisions de gestion opérationnelle.

Cette méthodologie est **en cours de déploiement progressif** au sein des portefeuilles gérés. Elle repose sur une approche structurée et pragmatique, alignée avec les pratiques de place, et conçue pour répondre aux exigences croissantes en matière de résilience des actifs face aux dérèglements climatiques.

5.2 Analyse de l'exposition du parc aux aléas climatiques

La cartographie des risques physiques climatiques des actifs immobiliers s'appuie sur l'outil **Bat-ADAPT**, développé dans le cadre du programme national d'adaptation au changement climatique porté par l'ADEME, le CSTB et Météo-France. Cet outil de référence permet une évaluation homogène, scientifique et territorialisée des expositions aux aléas climatiques futurs.

Zone d'étude

La cartographie porte actuellement sur l'ensemble des actifs situés en :

- **France métropolitaine**, territoire principal de couverture de Bat-ADAPT,
- Ainsi que, à titre complémentaire, sur des actifs situés dans **d'autres pays européens**, en utilisant une approche méthodologique équivalente fondée sur les données climatiques du GIEC et de Copernicus lorsque Bat-ADAPT n'est pas directement applicable.

Choix des projections climatiques

Bat-ADAPT repose sur des projections climatiques de long terme, fondées sur les scénarios du GIEC (**RCP 4.5** et **RCP 8.5**), permettant de couvrir à la fois une trajectoire d'atténuation intermédiaire et une trajectoire pessimiste de réchauffement. L'outil propose une évaluation des impacts à différents horizons temporels, dont **2030**, **2050** et **2100**, facilitant l'analyse prospective des expositions. Ces choix de projections pourront être généralisées dans les audits de vulnérabilités et lors de l'usage d'autres outils de cartographie.

Aléas climatiques couverts

La cartographie intègre l'analyse d'un ensemble d'aléas physiques considérés comme significatifs pour l'immobilier, dont :

- **Inondations** (ruissellement, débordement de cours d'eau),
- **Recul du trait de côte**,



- **Vagues de chaleur** (îlots de chaleur urbains, augmentation des températures extrêmes),
- **Sécheresse et retrait-gonflement des argiles**,
- **Vent fort** (tempêtes, effets orographiques),
- **Feux de forêt** (proximité des zones à risque),
- **Neige extrême** (risques de surcharge structurelle).

Ces aléas sont évalués selon des **indicateurs de gravité et de fréquence** à l'échelle de chaque parcelle, permettant d'identifier les zones les plus vulnérables et de hiérarchiser les priorités d'analyse.

Intégration des impacts financiers et complémentarités des analyses

En complément de la cartographie technique des risques physiques réalisée via Bat-ADAPT, Aream pourrait envisager la mise en œuvre d'un **outil d'analyse financière des impacts climatiques**. Cet outil aurait vocation à quantifier de manière prospective les effets économiques potentiels des aléas climatiques sur les actifs sous gestion.

Plusieurs solutions du marché pourraient être étudiées à cet effet, parmi lesquelles :

- **MSCI Climate Value-at-Risk** : un indicateur de perte économique anticipée liée à différents scénarios climatiques ;
- **Jupiter Intelligence** ou **Four Twenty Seven (Morningstar)** : modèles d'analyse spatialisée du risque et de valorisation immobilière intégrant les trajectoires climatiques du GIEC ;
- **Modèles assureurs (Swiss RE, Munich RE, etc.)** : outils de simulation de sinistralité et de coût d'indemnisation liés aux catastrophes naturelles.

L'outil choisi permettrait notamment :

- De **traduire les risques physiques en impacts potentiels sur la valeur d'actif ou le rendement locatif** ;
- De **quantifier les écarts entre scénarios climatiques**, facilitant ainsi l'arbitrage stratégique ;
- D'alimenter **les réflexions d'alignement avec la taxonomie européenne**, en particulier sur le critère d'"absence de préjudice significatif" (DNSH) aux risques physiques ;
- Et de contribuer au **reporting financier lié au climat**, tel qu'encadré par le règlement SFDR ou l'article 29 de la loi Énergie-Climat.

L'objectif ne serait pas de produire une valeur "absolue", mais d'offrir un **éclairage complémentaire** pour la gestion des risques, l'identification des besoins en résilience, et l'allocation de ressources (CAPEX, arbitrages, plans d'adaptation).

5.3 Risques de transition (réglementation, technologie, marché)

Les risques de transition désignent les impacts potentiels liés à l'évolution du cadre réglementaire, des technologies et des dynamiques de marché dans le contexte de la transition vers une économie bas carbone. Aream prend en compte ces enjeux dans le pilotage de ses portefeuilles immobiliers et dans l'évaluation de ses opportunités d'investissement.

Risques réglementaires



Les exigences réglementaires en matière de performance environnementale et énergétique des bâtiments se renforcent progressivement, à travers des textes à caractère obligatoire tels que le **Décret Tertiaire**, le **Décret BACS**, ou encore la **Loi LOM**.

Ces obligations ont un impact direct sur les modalités d'exploitation, les travaux à engager, ou encore les obligations de reporting. Leur intégration progressive dans les procédures d'investissement, de gestion d'actifs et de relations locataires permet d'anticiper les contraintes futures et d'accompagner la mise en conformité du patrimoine.

Risques technologiques

L'accélération des innovations dans les domaines de l'efficacité énergétique, des systèmes techniques du bâtiment et des matériaux durables peut entraîner l'obsolescence partielle de certains équipements ou constructions. Une veille technique est essentielle pour accompagner la modernisation progressive du patrimoine.

Risques de marché

Les marchés immobiliers sont également exposés à des évolutions structurelles, telles que la hausse des taux d'intérêt, les dynamiques de renégociation des baux, les transformations des usages (notamment dans l'hôtellerie, le commerce ou les bureaux) et la rareté de certaines ressources techniques ou humaines.

Ces évolutions peuvent générer une tension sur la liquidité ou la valorisation de certains actifs, indépendamment de leur performance ESG. L'anticipation de ces facteurs de transition fait partie intégrante de l'analyse des risques opérationnels et financiers menée par Atream.

6. Taxonomie Européenne

6.1 Méthodologie

Atream a engagé une démarche structurée et progressive d'analyse de l'**éligibilité** et de l'**alignement** de ses actifs à la **taxonomie européenne**, en se concentrant prioritairement sur l'activité économique **7.7 – Acquisition et propriété de bâtiments**, suivant l'objectif d'**atténuation du changement climatique**.

6.2 Éligibilité

L'éligibilité est déterminée sur la base des caractéristiques générales de l'actif (typologie, date de construction, usage) et permet d'identifier les actifs susceptibles d'être couverts par l'activité 7.7. Les bâtiments construits après 2021 ou acquis après cette date sont généralement considérés comme éligibles, sous réserve qu'ils soient pleinement opérationnels.



6.3 Alignement

L'analyse d'alignement repose sur trois volets :

- **Contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique** : Atream applique un **benchmark uniforme à l'échelle de son portefeuille**, en s'appuyant sur les seuils publiés par l'**Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)**, qui définissent les **15 % des bâtiments les plus performants énergétiquement** par typologie et usage.
- Pour les **actifs situés en France**, le **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** constitue un **document de référence permettant de positionner un bâtiment par rapport à ce seuil de performance**. Il ne constitue pas une preuve d'alignement en soi, mais fournit une première indication utile à l'analyse. Cette démarche est complétée, lorsque nécessaire, par des consommations réelles ou modélisées, en vue d'assurer la robustesse des conclusions.
- **Respect du principe Do No Significant Harm (DNSH)** : Pour l'activité 7.7, cette exigence ne porte que sur le critère **d'adaptation au changement climatique**. Atream mobilise à ce titre une **cartographie des risques physiques** via l'outil Bat-ADAPT, croisant les projections climatiques des scénarios du GIEC avec les localisations de ses actifs en France, Belgique, Allemagne et Pays-Bas. En cas d'exposition élevée, des audits techniques peuvent être réalisés pour évaluer la vulnérabilité du bâti.
- **Respect des garanties sociales minimales**, conformément aux conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), à la Déclaration universelle des droits de l'homme, ainsi qu'aux principes du Pacte mondial des Nations Unies. Ces éléments sont intégrés à l'évaluation ESG des actifs, des exploitants et partenaires dans le cadre des processus d'investissement.

Atream s'appuie pour cela sur une collecte centralisée de données techniques, environnementales et réglementaires, et mobilise un référentiel homogène (notamment basé sur les benchmarks nationaux de performance énergétique) afin d'assurer la cohérence et la traçabilité de l'analyse. Des vérifications croisées avec les équipes techniques, ESG et asset management permettent de sécuriser les résultats. Cette méthodologie vise à renforcer la **comparabilité entre fonds**, à **simplifier les reportings réglementaires** (Article 29, SFDR), et à offrir une base technique cohérente pour la **future définition de trajectoires carbone alignées** avec les engagements climatiques européens.

Conformément à sa trajectoire de transparence, **Atream s'engage à analyser l'ensemble de son portefeuille au regard de la taxonomie européenne d'ici 2026**, tant pour l'éligibilité que pour l'alignement sur l'objectif d'atténuation du changement climatique.

À terme, Atream **pourrait également évaluer** la pertinence d'appliquer cette analyse à **d'autres activités économiques** couvertes par la taxonomie, telles que la rénovation de bâtiments (activité 7.2), la production d'énergie renouvelable, ou encore certaines opérations touristiques, sous réserve de faisabilité technique et réglementaire.



6.4 Part des investissement éligibles et alignés

Les premiers résultats d'**éligibilité** et d'alignement sont communiqués ci-dessous, et des travaux sont en cours pour améliorer la collecte de données techniques nécessaires à l'**évaluation de l'alignement**.

Au 31/12/2024, une étude d'éligibilité à la taxonomie européenne a été réalisée sur la base des critères de l'activité 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments » (objectif : atténuation du changement climatique), portant sur 19% des encours des fonds classés article 6, 8 et 9 au sens du règlement SFDR.

Cette analyse a permis de déterminer un taux d'alignement à la taxonomie de 6% sur la part des actifs évalués comme éligibles.

7. Biodiversité et gestion des impacts naturels

7.1 Mise en place d'une stratégie biodiversité

À l'échelle du portefeuille : cartographie de la sensibilité écologique

À l'échelle du portefeuille, une première étape de **cartographie des actifs** est conduite afin d'identifier ceux susceptibles de présenter une sensibilité particulière vis-à-vis des enjeux de biodiversité. Cette priorisation repose sur des critères tels que :

- La **localisation** (proximité d'espaces naturels protégés, continuités écologiques, zones humides ou forestières, etc.) ;
- La **typologie et l'emprise au sol** des bâtiments ;
- Les **usages associés** (intensité d'artificialisation, espaces extérieurs, etc.).

Pour les actifs situés en **France**, cette analyse s'appuie sur l'outil **BiodiBAT**, une plateforme développée avec l'appui de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), permettant d'**évaluer la sensibilité écologique potentielle d'un actif immobilier** selon une grille de notation multicritère. Elle intègre notamment :

- L'analyse du contexte environnemental (trames vertes et bleues, ZNIEFF, Natura 2000, etc.),
- Des données cartographiques à haute résolution,
- Une estimation de l'impact potentiel sur la biodiversité.

Pour les actifs **hors France**, des **études équivalentes sont mobilisées**, basées sur des référentiels environnementaux locaux, des couches géographiques similaires (zones naturelles protégées, corridors écologiques) ou des outils d'analyse spatiale. L'objectif reste comparable : **cibler les actifs « à enjeu » afin de définir un plan d'audit pertinent**.

Sur la base de cette analyse, un **plan de déploiement progressif des audits écologiques** serait élaboré. Celui-ci viserait à concentrer les efforts sur les sites les plus susceptibles d'abriter ou d'impacter des milieux naturels ou espèces d'intérêt.

À l'échelle de l'actif : audit et plans d'action



Les **actifs faisant l'objet d'un audit biodiversité** feraient l'objet d'une **analyse de l'état initial**, intégrant un **calcul de KPI de performance** prédéfinis (indicateurs de surfaces végétalisées, connectivité écologique, qualité des sols, etc.), destinés à être suivis dans le temps.

À l'issue de cette évaluation, des **plans d'action sur-mesure** pourraient être envisagés, accompagnés d'une **analyse d'impact** ainsi que d'une **révision des indicateurs à horizon défini (ex. : X années après audit)**. Ces plans pourraient porter sur des leviers variés tels que la **renaturation des sols**, la **gestion différenciée des espaces verts** ou encore **l'installation d'habitats favorables à la faune locale**.

Le cas de la SCPI Aream Hôtel : intégration de la biodiversité dans la gestion des risques

Une première série d'**audits de résilience** a été menée sur un panel d'actifs hôteliers et para-hôteliers de la SCPI Aream Hôtels. Cette démarche visait à croiser plusieurs dimensions environnementales et patrimoniales dans une logique d'anticipation des risques :

- **Énergie / Carbone** : évaluation des consommations et des émissions associées aux usages.
- **Climat** : exposition aux aléas climatiques (sécheresses, inondations, vagues de chaleur...).
- **Biodiversité** : interactions avec les milieux naturels, pression foncière locale, qualité de l'intégration paysagère.
- **Évaluation immobilière** : analyse de l'impact potentiel des trajectoires ESG sur la **valeur vénale** des actifs et les perspectives patrimoniales.

Cette approche permet de mettre en évidence les risques physiques et les risques de transition liés à la nature, en lien avec l'article 29 de la loi Énergie-Climat.

Consolidation

Les résultats à valoriser sont :

- Prise en compte de la **valeur des services écosystémiques** dans les évaluations (qualité paysagère, ressources naturelles, présence de pollinisateurs, etc.).
- Intégration de ces résultats dans la **cartographie des risques environnementaux** de la SCPI.
- Validation de l'analyse par des **experts indépendants**.

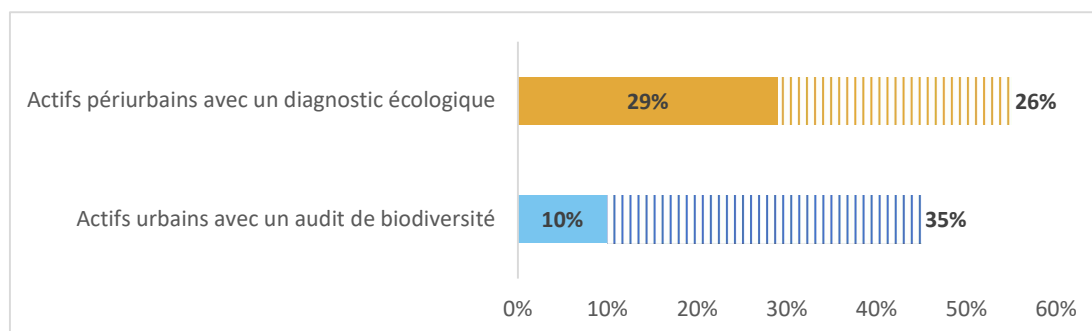
Cette méthodologie d'audit croisé et d'intégration des enjeux biodiversité pourrait être progressivement étendue à d'autres actifs du portefeuille, notamment ceux situés en **zones périurbaines**, où les interactions avec les milieux naturels sont souvent plus marquées. À terme, les résultats issus de ces analyses pourraient être intégrés dans les outils de décision et de gestion afin d'alimenter les **plans d'action environnementaux**, et contribuer à une meilleure **résilience écologique** du portefeuille, tout en restant cohérent avec les objectifs patrimoniaux.

7.2 Suivi des critères de biodiversité

Aream a intégré le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) comme premier indicateur de biodiversité appliqué à son patrimoine immobilier. Cet indicateur évalue la proportion de surfaces végétalisées ou favorables aux écosystèmes par rapport à la surface totale de chaque parcelle. À fin 2024, 64 % de ce patrimoine a fait l'objet de ce calcul, réalisé par un cabinet externe.



Dans une logique de déploiement ciblé, Aream a cartographié ses actifs selon leur implantation urbaine ou périurbaine, afin d'adapter les actions à leur potentiel écologique. Pour les actifs en zones périurbaines (55 % du patrimoine), des audits de biodiversité approfondis ont été réalisés sur 29 % des surfaces en 2024 ou planifiés pour 2025. En milieu urbain (45 % du patrimoine), 10 % des actifs ont fait l'objet ou feront l'objet d'un diagnostic écologique sur la même période, en vue d'identifier des leviers d'actions en faveur de la biodiversité.



8. Moyens et ressources ESG

8.1 Mobilisation des parties prenantes

Moyens et compétences internes d'Aream

L'approche ESG d'Aream repose sur un pilotage centralisé par ses équipes internes, structurées autour de compétences spécifiques aux enjeux de durabilité. La stratégie intègre une montée en compétences continue des collaborateurs ainsi qu'un alignement des processus internes avec les exigences ESG :

- **Formation et montée en compétences des collaborateurs :**
Les équipes d'Aream bénéficient de formations ESG ciblées selon leur domaine d'expertise (investissement, asset management, conformité, juridique, etc.), comprenant notamment :
 - Une formation ESG interne régulièrement mise à jour ;
 - Une formation à la finance durable certifiée AMF pour les fonctions concernées.
- **Intégration des collaborateurs dans la démarche ESG :**
 - Participation active aux processus de labellisation ISR, à travers la collecte d'indicateurs, les audits annuels et le suivi des plans d'action ;
 - Intégration d'objectifs ESG dans les mécanismes d'intéressement, renforçant l'alignement entre stratégie de durabilité et performance collective.
- **Supervision et pilotage ESG :**
Aream assure le contrôle régulier des engagements ESG des prestataires et partenaires,



notamment par la vérification des données environnementales transmises et le suivi de la conformité aux clauses contractuelles.

Afin d'accompagner la mise en œuvre de sa stratégie ESG, Aream a consacré 1 % de ses charges d'exploitation totales à des actions relevant de l'ESG. Ce montant couvre uniquement les initiatives portées au niveau de la société de gestion et n'intègre pas les charges opérationnelles supportées par les fonds.

Moyens et leviers externes mobilisés

Aream s'appuie sur un écosystème élargi de parties prenantes pour renforcer la performance ESG de son patrimoine, notamment les locataires, les property managers et les investisseurs :

◇ Locataires

Les locataires jouent un rôle essentiel dans la performance ESG des actifs immobiliers. À ce titre, plusieurs leviers sont mobilisés pour les sensibiliser et les engager :

- **Insertion de clauses ESG** dans les baux, notamment pour favoriser l'échange de données énergétiques, l'accès aux audits ou la mise en œuvre de bonnes pratiques environnementales ;
- **Diffusion de guides de bonnes pratiques environnementales**, adaptés aux usages (hôtellerie, commerce, bureaux), afin d'encourager la réduction des consommations, la gestion des déchets, la végétalisation des abords ou encore l'adoption d'écogestes ;
- **Communication et engagements ESG** portés par le cadre ISR, permettant de valoriser les démarches communes et de donner de la visibilité aux locataires sur les attentes d'Aream ;
- **Mise en place progressive de comités verts** ou instances de dialogue environnemental entre Aream, les locataires et les property managers, afin d'assurer un pilotage collaboratif des objectifs de performance et de résilience.

◇ Locataires – exploitants

Pour les actifs de la typologie tourisme, les locataires exploitants sont considérés comme des partenaires clés du déploiement de la stratégie ESG d'Aream. Une collaboration étroite est engagée avec eux afin d'améliorer les qualités environnementales et sociales des actifs

◆ Property Managers

Les gestionnaires d'actifs délégués sont également mobilisés dans le déploiement des politiques ESG :

- **Clauses ESG intégrées aux contrats de gestion**, incluant des obligations de suivi et de remontée de données environnementales ;
- **Application des procédures ESG**, en particulier la collecte annuelle des données de consommations et des indicateurs requis par le label ISR immobilier ;
- **Suivi de l'état des lieux environnemental** et remontée d'anomalies ou d'opportunités d'amélioration ESG à Aream, notamment dans le cadre des audits techniques et de biodiversité ;



- **Contrôle régulier par Astream** de la qualité des données et du respect des engagements ESG contractuels.

◆ Investisseurs

La transparence vis-à-vis des porteurs de parts constitue un pilier de la démarche d'Astream. Ainsi :

- Une **communication annuelle systématique des données ESG et ISR** est assurée (via le reporting extra-financier, l'article 29, le rapport de labellisation ISR) ;
- Les **risques ESG et engagements environnementaux** sont intégrés dans la documentation précontractuelle des fonds, notamment au travers des DIC, règlements de gestion, et fiches fonds ;
- Des **documents pédagogiques ou de reporting dédiés** peuvent également être mis à disposition pour renforcer la compréhension des enjeux environnementaux par les investisseurs non professionnels.

8.2 Plateforme et outils (Deepki, CRREM, logiciel de suivi)

La stratégie ESG d'Astream repose sur un ensemble d'outils spécialisés et de référentiels internes, visant à structurer le pilotage, le suivi et l'amélioration continue de la performance extra-financière de son portefeuille :

- **Deepki** : Plateforme de gestion des données environnementales, centralisant les consommations d'énergie, d'eau et les émissions de GES. Elle permet le suivi en continu de la performance réelle des actifs, l'estimation en cas d'absence de données, et alimente les reportings réglementaires et ISR.
- **CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)** : Référentiel reconnu à l'échelle européenne, utilisé pour projeter les émissions carbone des bâtiments et les comparer à des courbes de décarbonation alignées avec les objectifs de l'**Accord de Paris**. Il constitue un cadre de référence robuste, compatible avec les approches **SBTi**, pour anticiper les risques de transition et structurer des plans d'action.
- **BatAdapt** : Outil d'évaluation des **risques climatiques physiques**, fondé sur les scénarios RCP du **GIEC**, utilisé pour cartographier les expositions du portefeuille aux aléas majeurs (canicules, inondations, retrait-gonflement des argiles, sécheresse, submersion marine). L'outil couvre les zones géographiques d'investissement prioritaires (France, Allemagne, Belgique, Pays-Bas).
- **BiodiAdapt (ou outil équivalent)** : Plateforme mobilisée pour évaluer la sensibilité écologique des actifs, notamment leur interaction avec les trames vertes et bleues, les enjeux de renaturation ou de perméabilisation des sols. Elle permet d'intégrer la dimension **biodiversité** dans les arbitrages d'investissement et de gestion.
- **Grilles ESG et ISR internes** : Outils structurants d'évaluation extra-financière, ces grilles couvrent **plus de 30 critères** répartis sur les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance. Elles sont appliquées à tous les actifs, avec une version spécifique pour les fonds labellisés ISR. Revues **annuellement** dans le cadre d'une **politique d'amélioration continue**, elles permettent à la fois le pilotage interne, la priorisation des actions de progrès, et la transparence vis-à-vis des parties prenantes.



Cette infrastructure permettrait de simplifier les obligations de reporting réglementaire (article 29, décret tertiaire, label ISR immobilier), d'assurer la comparabilité des données entre fonds et de faciliter la communication ESG à destination des parties prenantes.

8.3 Audit, plans de travaux, rénovation énergétique

La politique ESG d'Atream s'appuie sur la réalisation régulière d'audits techniques et énergétiques afin d'identifier les principaux leviers d'amélioration de la performance environnementale des actifs. Ces audits peuvent porter sur :

- Les consommations énergétiques (dans le cadre du décret tertiaire),
- Les vulnérabilités climatiques (via la méthode CRREM ou des audits spécifiques),
- La biodiversité (avec déploiement d'audite et de diagnostics écologiques sur des zones prioritaires).

Les recommandations issues de ces audits nourriraient l'élaboration de plans d'action techniques, combinant des mesures d'adaptation du bâti et de protection de l'usage (résilience climatique, végétalisation, gestion de l'eau, etc.).

Des budgets de rénovation énergétique ou d'investissement capex pourraient ensuite être priorisés en fonction du degré de vulnérabilité identifié et de leur rapport coût-bénéfice ESG. Cette approche viserait à renforcer la résilience des actifs dans la durée, tout en accompagnant leur alignement avec les standards environnementaux européens.

9. Gouvernance ESG et engagement

9.1 Dispositif de gouvernance (comité ESG, reporting)

La gouvernance ESG d'Atream repose sur une organisation structurée visant à assurer une prise en compte transversale et opérationnelle des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance à tous les niveaux de l'entreprise.

Ce dispositif comprend notamment :

- **L'intégration de la fonction ESG au sein du comité exécutif**, depuis le premier trimestre 2025, garantissant une coordination stratégique de haut niveau et un alignement des orientations ESG avec la vision globale de l'entreprise.
- **Une Direction ESG dédiée**, en charge de la structuration des politiques ESG, du suivi des indicateurs, du pilotage des démarches de labellisation et de la mise en œuvre des engagements réglementaires ou volontaires (article 29, taxonomie, SFDR, etc.). Cette direction agit en étroite coordination avec les pôles Investissement, Asset Management, Fund Management, Private Equity, Juridique, et Conformité.
- **Des comités ESG internes**, organisés régulièrement afin de suivre les trajectoires de performance, d'analyser les résultats issus des audits ESG, et de définir les ambitions futures.
- **Une participation systématique de l'équipe ESG aux comités d'investissement et de désinvestissement**, où elle émet **un avis consultatif** sur les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance des opérations étudiées. Cet avis, sans droit de vote formel,



contribue à renforcer l'analyse globale des risques et opportunités durables associés à chaque décision d'arbitrage.

- **Un reporting ESG consolidé et récurrent**, transmis aux organes de gouvernance et aux investisseurs, permettant de suivre les engagements pris, de mesurer les résultats obtenus, et d'alimenter un dialogue de long terme avec les parties prenantes.

Atream intègre les enjeux extra-financier aussi bien dans la gestion de ses véhicules que dans la gouvernance de la Société.

Intégration de l'ESG dans la politique de rémunération

Dans une logique d'appropriation collective des enjeux de durabilité, Atream maintient l'intégration des critères ESG dans la politique de rémunération applicable à l'ensemble des collaborateurs. Un objectif commun lié à l'ESG conditionne ainsi près d'un tiers de la part variable individuelle. Par ailleurs, l'atteinte de cet objectif constitue également un critère pour le versement de l'intéressement annuel.

Représentation Homme/Femme

Atream, conformément à son code éthique et à la législation, interdit tout type de discrimination, que ce soit dans ses processus d'embauche, de formation, de promotion, de rémunération ou de licenciement. Conformément à l'article L533-22-2-4 du Code Monétaire financier entrée en vigueur le 24 décembre 2021, Atream doit en outre définir un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

En 2024, Atream a maintenu son objectif de représentation équilibré entre les femmes et les hommes dans le Comité d'investissement de sorte que chaque sexe représente au moins 40% des participants.

Données de la Société	Au S1 2025
Nombre de femmes au sein du Comité Exécutif ou de Direction	4/9
Part de femmes cadres en ETP	53%

9.2 Politique de vote

Le suivi de la stratégie, des performances financières et non financières, des risques, de la structure du capital, de l'impact social et environnemental et du gouvernement d'entreprise sont clefs pour Atream. La conviction d'Atream est que seule une vision globale de l'entreprise, allant au-delà de l'aspect purement financier et intégrant l'ensemble des risques et opportunités, en particulier sur les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance), permet une évaluation de leur valeur intrinsèque et de leur performance économique à long terme. Dans le cadre du suivi des sociétés dans lesquelles Atream décide d'investir, les principaux critères d'investissement retenus sont les suivants :

- La qualité du management de l'entreprise ;
- Les perspectives de croissance de l'entreprise et de ses résultats ;



- Les perspectives de son marché et sa situation concurrentielle ;
- La pertinence de la stratégie mise en œuvre par le management ;
- La situation financière de l'entreprise.

Dialogue avec les sociétés détenues

Lorsqu'Atream décide d'investir dans une société, cela s'inscrit dans un horizon long terme, afin d'accompagner son développement, voire sa restructuration. En cas de détention supérieure à 5% du capital, Atream peut demander à faire entrer au conseil d'administration de la société un de ses dirigeants en tant que représentant du véhicule investisseur, et le cas échéant demander qu'il participe à des Comités (stratégique, financier, ...). Dans de telles situations, un dialogue s'instaure automatiquement avec les responsables opérationnels.

Dans le cadre de l'investissement réalisé en 2022 dans le Groupe PVCP, le véhicule d'investissement structuré et géré par Atream est représenté au Conseil d'administration par le Président de la Société. Celui-ci a des contacts réguliers avec les autres actionnaires également représentés lors des réunions du CA ou des comités dont il est membre.

Exercice de droit de vote

Atream a mis en place une politique de vote et exerce ainsi ses droits de vote soit lors de la participation aux assemblées générales, soit par correspondance. Les principaux critères pris en compte pour l'exercice de ses votes sont les suivants :

- Gouvernance :
 - Appréciation du niveau de transparence de la société à l'égard des investisseurs ;
 - Compétence et expérience des administrateurs ;
 - Nomination d'administrateurs indépendants ;
 - Diversité et parité femme/homme au sein des instances ;
 - Séparation des fonctions entre Président et Directeur général ;
 - Performance et rémunération des dirigeants ;
 - Egalité de traitement entre les actionnaires (« une action = une voix »).
- Développement durable : En tant que signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) depuis juillet 2021, Atream reste attentive à la prise en compte par les sociétés dont elle est actionnaire des enjeux liés notamment au développement durable. Atream soutient donc les résolutions en faveur du développement durable.
- Aspects sociétaux et gestion du capital humain :
 - Appréciation de la fidélisation des collaborateurs ;
 - Egalité femme/homme et politique de diversité au travail ;
 - Existence d'accords sociaux et de plans d'actions sociales et sociétales ;
 - Existence de critères de partage de la valeur ajoutée.



Conclusion

Astream affirme une ambition pragmatique et réaliste en matière d'investissement responsable et de transition environnementale.

Les années 2024 et 2025 ont été marquées par le renforcement progressif des équipes, des moyens et des compétences mobilisées pour structurer une démarche durable et cohérente.

Consciente des enjeux, Astream poursuit ses réflexions en vue de renforcer progressivement sa stratégie climatique, avec pour objectif d'explorer la possibilité de définir des ambitions quantifiables sur l'ensemble des thématiques dans les prochaines étapes de son développement.

